



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solhöjden i Spånga



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Spånga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lennart Vilhelm Evald Orest	Ordförande
Ansi Anna-Sigrid Lindgren	Ledamot
Eva Söderström	Ledamot

Gull-Britt Margareta Harm	Suppleant
Birgitta Marianne Oldman Lucini	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Henry Aspeqvist	Sammanställande
Bengt Brolin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Astrid 12	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme + elvärme.

Byggnadsår och ytor

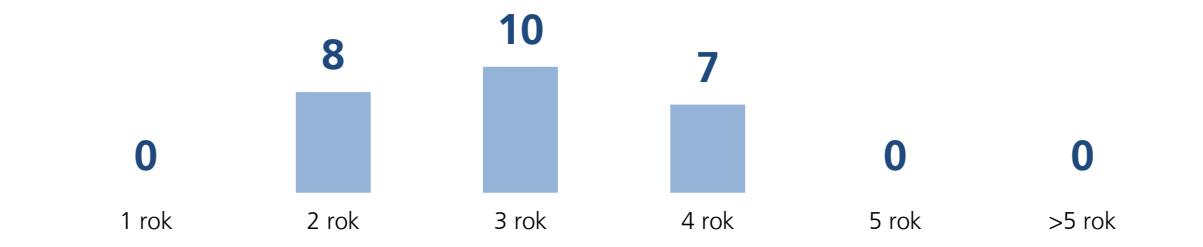
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 326 m², varav 2 134 m² utgör lägenhetsyta och 192 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Övrigt

Hobbylokal, Motionsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Döda träd på innergård fällda och bortforslade.	2020	
Successivt utbyte av ljuskällor till LED.	2020	
Rengöring av ventilationskanaler.	2020	
Uppgradering värmesystem.	2019 - 2020	
Byte av armaturer i entré samt korridor mot A-hus.	2019 - 2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av ytskikt och reparationer på tak hus A och B.	Ej beslutat	Inom en 5-årsperiod.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV/internetleverantör	Com Hem
Hisservice	Kone Hissar AB
El	Fortum (nät) / Din El (Förbrukning)
Städning	KEAB Service
Hiss och entrételefoner	Telia
Entrématta	Hyr-tvätt AB
Fastighetsskötsel	CEMI
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värme/ventilation	WIAB
Brandsläckare, brandfiltar	Anticimex
Snöröjning och halkbekämpning	Västerorts BMF AB
Lås	Spånga Lås

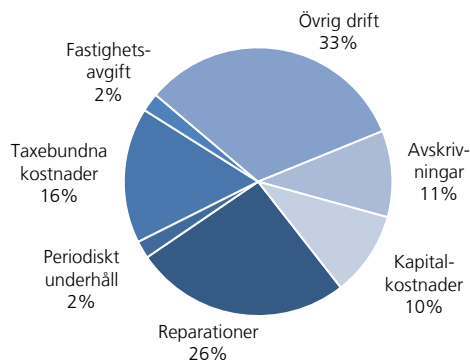
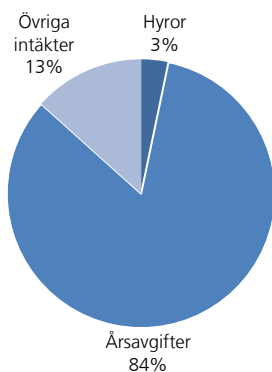
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 185 053	1 695 457
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 143 642	1 853 592
Finansiella intäkter	9	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	207 141
Ökning av kortfristiga skulder	334 276	0
	2 477 927	2 060 733
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 559 605	1 184 550
Finansiella kostnader	200 269	194 448
Ökning av kortfristiga fordringar	286 050	0
Minskning av långfristiga skulder	180 000	180 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 140
	2 225 924	1 571 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 437 056	2 185 053
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	252 003	489 595

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- pga pandemi genomfördes stämman senare än normalt och genom poströstning
- ett stort lärkträd på gården togs ner
- gemensam höststädning anordnades
- en vattenskada inträffade, återställandet slutfördes 2020-12-22
- gemensamma lokaler har utnyttjats flitigt under 2020 av boende

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelser under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	838	838	838	838
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 545	7 630	7 714	7 799
Elkostnad/m ² totalyta	106	111	111	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	12	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	84	85	85
Soliditet (%)	58	58	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	179	270	155	236
Nettoomsättning (tkr)	1 858	1 854	1 862	1 865

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 134 m² bostäder och 192 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 603 000	0	0	9 603 000
Upplåtelseavgifter	9 999 000	0	0	9 999 000
Fond för yttre underhåll	3 021 642	358 161	0	2 663 481
S:a bundet eget kapital	22 623 642	358 161	0	22 265 481
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	635 302	-358 161	269 594	723 869
Årets resultat	178 777	178 777	-269 594	269 594
S:a fritt eget kapital	814 079	-179 384	0	993 463
S:a eget kapital	23 437 721	178 777	0	23 258 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	178 777
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	993 464
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 161
summa balanserat resultat	814 080

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

41 206
855 286

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 857 592	1 853 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	286 050	0
Summa rörelseintäkter		2 143 642	1 853 592
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 345 904	-1 004 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 294	-137 465
Personalkostnader	Not 6	-62 407	-42 958
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 000	-205 000
Summa rörelsekostnader		-1 764 605	-1 389 550
RÖRELSERESULTAT		379 037	464 042
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 269	-194 448
Summa finansiella poster		-200 260	-194 448
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		178 777	269 594
ÅRETS RESULTAT		178 777	269 594

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	37 373 799	37 578 798
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 373 799	37 578 798
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 376 599	37 581 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 937 211	1 688 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	286 050	0
Summa kortfristiga fordringar		2 223 261	1 688 027
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		533 945	531 126
Summa kassa och bank		533 945	531 126
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 757 206	2 219 153
SUMMA TILLGÅNGAR		40 133 804	39 800 751

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 602 000	19 602 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 021 642	2 663 481
Summa bundet eget kapital		22 623 642	22 265 481
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		635 302	723 869
Årets resultat		178 777	269 594
Summa fritt eget kapital		814 079	993 463
SUMMA EGET KAPITAL		23 437 721	23 258 944
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 508 000	10 630 215
Summa långfristiga skulder		10 508 000	10 630 215
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 594 004	5 651 789
Leverantörsskulder		386 797	64 342
Skatteskulder		6 855	4 786
Övriga skulder		23 958	14 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	176 469	175 717
Summa kortfristiga skulder		6 188 083	5 911 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 133 804	39 800 751

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 787 493	1 787 493
Hyrer garage	70 000	66 000
Öresutjämning	99	99
	1 857 592	1 853 592

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	286 050	0
	286 050	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 205	47 610
	Fastighetsskötsel beställning	6 188	14 515
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 414	20 601
	Snöröjning/sandning	9 383	58 591
	Städning entreprenad	46 594	33 636
	Städning enligt beställning	2 531	2 531
	Mattvätt/Hyrmattor	5 772	5 006
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 625
	Hissbesiktning	3 668	3 569
	Gård	9 770	0
	Serviceavtal	60 748	61 584
	Förbrukningsmateriel	834	1 898
	Fordon	6 802	0
		245 908	280 166
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 211	0
	Sophantering/återvinning	0	1 180
	Källare	556	0
	Lås	1 048	5 258
	VVS	0	10 617
	Värmeanläggning/undercentral	5 031	55 183
	Ventilation	0	60 908
	Elinstallationer	5 814	18 456
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	494
	Hiss	0	2 899
	Tak	0	14 850
	Mark/gård/utemiljö	12 151	0
	Garage/parkering	5 500	6 391
	Skador/klotter/skadegörelse	27 875	0
	Vattenskada	443 886	12 894
		511 072	189 130
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	41 206	0
		41 206	0
	Taxebundna kostnader		
	El	247 155	258 812
	Vatten	37 002	28 319
	Sophämtning/renhållning	36 799	29 591
		320 956	316 721
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 741	31 303
	Tomträttsavgäld	125 925	121 275
	Kabel-TV	22 631	22 367
		182 297	174 945
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 465	43 165
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 345 904	1 004 128

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 531
	Tele- och datakommunikation	15 375	14 808
	Juridiska åtgärder	0	25 231
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	438	3 170
	Fritids- och trivselkostnader	1 114	0
	Förvaltningsarvode	71 528	70 440
	Administration	3 371	2 605
	Konsultarvode	39 688	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		151 294	137 465
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 300	40 000
	Sociala kostnader	9 107	2 958
		62 407	42 958
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	205 000	205 000
		205 000	205 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 000 000	41 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	41 000 000	41 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 421 202	-3 216 202
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 000	-205 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 626 201	-3 421 202
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 373 799	37 578 798
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 414 000	25 414 000
	Taxeringsvärde mark	13 260 000	13 260 000
		38 674 000	38 674 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 800 000	37 800 000
	Lokaler	874 000	874 000
		38 674 000	38 674 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 525	8 525
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 525	8 525
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 525	-8 525
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 525	-8 525
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	34 100	34 100
	Klientmedel hos SBC	1 903 111	1 653 927
		1 937 211	1 688 027

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringsersättning	286 050	0
		286 050	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 663 481	2 398 952
	Reservering enligt stadgar	358 161	358 181
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-93 652
	Vid årets slut	3 021 642	2 663 481

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,060 %	5 474 004	5 534 004	2021-04-30
	Handelsbanken 1,410 %	5 471 789	5 531 789	2022-03-30
	Handelsbanken 1,300 %	5 156 211	5 216 211	2024-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut	16 102 004	16 282 004	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-5 594 004	-5 651 789	
		10 508 000	10 630 215	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 202 004 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 500 000	21 500 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	15 257	15 428
	Avgifter och hyror	161 212	160 289
		176 469	175 717

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 202 004 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga händelser har inträffat.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SPÅNGA den 26 / 3 2021



Lennart Vilhelm Evald Orest
Ordförande



Ansi Anna-Sigrid Lindgren
Ledamot



Eva Söderström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Spånga, org.nr 769605-0926.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solhöjden i Spånga för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Solhöjden i Spånga för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

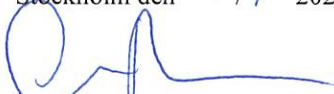
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13/4 2021



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se